1 تمهيد:

تم تخطيط المدن القديمة في ظروف تميزت باستقرار العائلات في أماكن إقامتها، سعة المجال الذي يسمح بالتوسع الأفقي لاستيعاب متطلبات النمو المستقبلي، فقد تميزت بتقارب المسافات بين المساكن و أماكن العمل و مجال الخدمات العمومية، كما تميزت بكون الحاجة لسبل الحركة والتنقل جد محدودة، مكونات و متطلبات التخطيط تمت بصورة سلسة يسهل التكهن بها مسبقا قليلة التعرض للطفرات و المفاجئات.

وفق هذه الظروف ساد فكر التخطيط التقليدي الذي يقوم على تلبية الحاجات الآنية و المؤقتة دون استشراف المستقبل أو توفير متطلبات الضرورية و كذا الشأن بالنسبة للأخذ بعين الاعتبار التغيرات الاجتماعية و الاقتصادية المحتملة. النتيجة المأساوية أن المشاريع الجديدة تفقد صلاحياتها بمجرد تسليمها فيلجأ المخططون لعمليات الترقيع و التعديل العشوائي كمحاولات بائسة لتدارك الوضع نظرا لطول مدة الانجاز أو إهمال معامل التغيرات المحتملة.

يتمثل الحل الأمثل لهذه المعضلة في البحث عن منهج بديل يحيط بجميع المؤثرات الداخلية و الخارجية ضمن تصور استشرافي ترتقي لتبني رؤية مستقبلية وفق تطلعات بعيدة المدى، يصاف لذلك إشراك كل الفاعلين في عملية التخطيط.

يتلخص هذا التصور فيما يعرف **بالتخطيط العمراني**

2 ماهية التخطيط:

حتى وقت قريب، كان ينظر إلى المدينة على أنها مجموعة استعمالات ارض موزعة على الفضاءات التي تربط بينها شبكة طرق معينة، إلا إن هذا المفهوم قد تطور ليستوعب المدينة الحضرية على أنها الإطار المكاني الذي يعيش فيها سكانها من الولادة حتى الممات ويمارسون بشكل متفاعل مختلف أنشطة الحياة من سكن وعمل ولهو وتعلم . مما ادخل إلى التخطيط أبعادا جديدة وهي ضرورة مواجهة الحاجات والمشاكل الناجمة عن ديناميكية المجتمع وتطوره بالاستناد على دراسات تستوعب واقع حال المدينة

والعوامل المؤثرة فيها ذلك من اجل التوصل إلى صيغ كفؤة في توفير ما هو ضروري للسكن والعمل واللهو والتعلم لتحقيق السعادة لسكان المدينة.

لماذا نخطط؟

يمكن النظر للتخطيط على أنه جزء من النشاط البشري بشرط أن يتخطى عتبة كونه مجرد رد فعل لكن يشكل عنصرا من العناصر المهمة التي تدخل في تشكيل أي قرار، فكل وحدة اجتماعية تمارس نشاطا تخطيطيا لصنع القرارات أو تطوير السياسات بهدف تغيير ذاتها أو البيئة المحيطة بها.

يكتسي البحث أو الخوض عن مفهوم التخطيط شيء من الإبهام، لكن يمكن الوصول لتعريف

توافقي لمفهوم التخطيط من خلال استعراض وجهات النظر للباحثين المعاصرين:

- التخطيط تصرف بشري يعتبر مسار يشمل على سلسلة من الأفكار و خطوات تنفيذها يعتمد بالتحديد على التفكير المسبق و المتعمد
- التخطيط تصور و تفكير مسبق أو إعداد مبكر لبرنامج تنفيذي معين،
- التخطيط بشكل عام مسار معين للتنظيم يتم بطريقة سابقة للتصور أو التدبير و ذلك عن طريق وضع تصور مبكر لسلسلة من الأنشطة و المراحل من أجل تحقيق هدف ما،

إذا فالتخطيط هو المسار أو السياق *processus* الذي يحدد (لأجل فرد، مؤسسة أو جماعة إقليمية أو دولة)– بعد الدراسات و التخمين الاستشرافي– الأهداف المرجوة و الوسائل الضرورية و مراحل التنفيذ وطرق المتابعة لهذه الأخيرة.

التخطيط يأخذ عموما شكل مخططات قد تكون لفترة زمنية محددة. نميز بالنسبة لأي دولة أو جماعة إقليمية.

1.2 التخطيط الاقتصادي و التخطيط المجالي:

التخطيط يأخذ عموما شكل مخططات قد تكون لفترة زمنية محددة. نميز بالنسبة لأي دولة أو جماعة إقليمية:

التخطيط الاقتصادي (الاجتماعي) الذي يعبر عنه من خلال مخططات التحديث *modernisation* أو مخططات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية التي تعالج الحاصل الاقتصادي المالي و الإنساني.

التخطيط المجالي الذي يهتم بتوزيع على المجال للحاصل السابق، على وجه الخصوص، السكان و النشاطات مع توقع استحقاقات الانجاز و تموضع التجهيزات و المنشآت التحتية الضرورية لراحة سكان هذا المجال و رفاهيتهم و كذا فعالية النشاطات.

لا يمكن اعتبار التخطيط الاقتصادي و التخطيط المجالي كميدانيين مختلفين ، لكن متكاملين وبذلك منسجمين. بيد أن و في غالب الأحيان التخطيط الاقتصادي أقدم من التخطيط المجالي و الثاني غالبا ما يكون خاضعا للأول (وهي حالة الإتحاد السوفيتي حيث توزيع قوى الإنتاج هدفه إعطاء صبغة مجالية *spatialiser* لمشاريع التنمية المنتظرة من خلال المخطط الاقتصادي)

3 تعريف التخطيط العمراني:

يعرف التخطيط العمراني كأداة تسمح ببلوغ تنمية عمرانية مستدامة، لهذا فالتخطيط يساعد على صياغة نظرة حول الاقليم على المديين المتوسط و البعيد بالبحث عن العقلنة في الوسائل المتاحة لبلوغ هذا الهدف.

التخطيط ضمن هذا المنظور يسمح بالربط ما بين الاحتياجات فيما يخص البنى التحتية و الخدمات و الزيادة السكانية بل حتى متطلبات التوسع العمراني مع العمل على الحفاظ على البيئة. ضمن محيط محدد فالتخطيط يقترح إطار تنسيقي لعمل السلطات العمومية و الخواص و كذا للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية. في هذا السياق التخطيط يعمل على تنظيم تصرفات المتدخلين الذين لهم تأثير على الاقليم و ذلك بتأطير شكل النمو و تقليص التأثيرات السلبية.

كما يعرف التخطيط العمراني كما ورد في معجم العمران و التهيئة العمرانية على أنه:

التخطيط العمراني مجموعة الدراسات، المساعي و حتى الإجراءات القانونية و المالية التي تسمح للجماعات العمومية من معرفة تطور و نمو مجالها الحضري و كذا تحديد فرص و فرضيات التهيئة المرتبطة و في الوقت نفسه بسعة، طبيعة و موضع التنمية العمرانية و المجالات الواجب حمايتها ثم التدخل بتنفيذ الخيارات المحسومة. أدوات التعمير في هذا السياق تصبح جزءا من التخطيط العمراني.

4 مفهوم التخطيط العمراني:

1.4 نية أو قصد *Une intention* :

القصد هو الحالة الذهنية التي من خلالها نقترح و بتأن هدف معين، أو الهدف ذاته.

التخطيط العمراني يغطي – في جزء كبير– ما يسمى بقانون العمران *le droit de l'urbanisme*. و القانون ما هو إلا أداة و يضم قوانين أخرى تلك المتعلقة بأملاك الدولة، البيئة. التخطيط العمراني يتعدى بشكل كبير إطاره القانوني. حتى و إن أصبح حتمية، فالتخطيط العمراني يرتكز على اهتمام أو قصد الذي يجب أن يؤسس على تشخيص لنقاط القوة و الضعف للإقليم، جرد للفرص الممكنة، الإمكانيات و العوائق. التخطيط العمراني يعمل على استقراء خيارا من بين العروض الممكنة. اختيار سيناريو للتنمية يمكم أن يشكل عاملا مشتركا مع الفاعلين المعنيين حسب الإجراءات و حسب إرادة المنتخبين. مع ذلك التاريخ النقدي للتخطيط اعتبارا من القرن التاسع عشرة يبن بأنه بدون توافق واسع، بدون اعتماد وسائل في مستوى الطموحات و بدون الاعتماد الإجباري، التخطيط يبقى مجرد أمنية.

هناك عدة مستويات من التخطيط الحضري اعتمادًا على: المجال المعني بالدراسة أو الموعد النهائي أو الأفق الزمني وأيضًا مستوى التفاصيل (يتراوح من النية العامة إلى تحديد طابع الجزيرة العمرانية، حتى قطعة الأرض). على مستوى النهج "الكلي" ومقتصرا على النوايا و القصد، يطلق عليه بعد ذلك "التخطيط الاستراتيجي". في هذا التخصص، يعتمد الأمر بعد ذلك على القدرة على تخيل المستقبل المحتمل من خلال اللجوء للاستشراف.

2.4 منهج أو طريقة:

لا معنى لمفهوم التخطيط العمراني بدون منهج متبع، بمعرفة الإجراءات، وكذلك بدون اللجوء للتقنيين. الإجراءات لا تفرض طرق خاصة. هذه الطرق لم تشهد تطورا ملحوظا خلال سنين، غير أنه يمكن التذكير بطريقة العمراني الفرنسي موريس روتيفال الذي عمل على تطوير مقاربة علمية تشتمل على التشخيص و التحليل و طريقة تعتمد التكرار بسيناريوهات مختلفة. كما تم تطوير مقاربة خاصة أخرى ضمن سياق التنمية المستدامة و هي مقاربة بيئية للعمران. بالمقابل لا وجود لطريقة أو منهاج بدون رجال لأجل تنفيذها. بهذه الرؤى الأولى حول التخطيط العمراني برزت مهنة العمرانيين وكذا أول أساتذة هذا الاختصاص الجديد المختلف عن العمارة و الهندسة.

3.4 نظرية:

قل ما كان التخطيط العمراني يعتمد نظريات خاصة بنمو المدن بعيدا عن مقاربة وظيفية السائدة في القرن العشرين، على عكس هذا يمكن ذكر المدن الحدائقية كتطبيق لنظرية ابينزر هوارد (*Ebenezer Howard*) في أواخر القرن التاسع عشرة و ذلك بتشييد مدينتين ليتشورث و ولوين (*Letchworth et Welwyn*)، أصبحت نموذجا يحتذى به في الفترة التي أعقبت الحرب العالمية الثانية، كما يمكن أيضا ذكر *Ildefons Cerda* ونظريته لتعمير و تشييد المدن رغم أنه لم يعرف النجاح المنشود. أما نموذج تخطيط المدينة الرومانية الذي أعتمد في مستعمراتها. كما توجد مدن تابعة أو ناتجة عن مشروع خيالية *utopique* للبحث عن المدينة المثالية كشنديهار Chandigarh بالهند من طرف لوكوربيزييه.

5 تاريخ التخطيط العمراني:

1.5 المدينة الرومانية:

لاستعراض تاريخ التخطيط العمراني يجب استدعاء تاريخ المدن و لو أنه القليل من المدن تتوفر على الشواهد و المادة العلمية للبدايات الأولى للتخطيط العمراني، لهذا السبب نستعرض مخططات المدن القديمة و التي أثرت في تخطيط المدن الحديثة.

المدينة الآثرية تيمقاد باتنة – الجزائر

أسس الرومان مدنا و حواضرا حيثما استطانوا، تميزت بتبني مخططا عاما إذ يمكن الحديث عن تخطيط المدن، حيث كانوا يعتبرون المدينة رمزا للحضارة، بالعودة لمخطط المدينة الرومانية فهي تنتظم وفق عنصرين اساسيين الشوارع و الساحات، فالشارعين الهيكلين لنسيج المدينة الدوكومانوس من الشمال للجنوب و الكاردو من الشرق للغرب، ثم جميع الطرق الأخرى تتدرج من خلالهما مكونة شبكة منتظمة (تاركة فراغات تشغلها الكتل المبنية تشبه رقعة الشطرنج)، ثم العنصر الأخر يتمثل في الساحات، الساحة الأولى تسمى بالفوروم كمجال لممارسة الحياة المدنية و السياسية حيث تتموضع حولها المعابد و مجلس الشيوخ...الخ. المجال الثاني يتمثل في ساحة السوق المحاط كذلك بالمحلات التجارية و المخازن. الشارعين الرئيسيين يتم تمديدهما نحو البوابات أو قوس النصر، ما بعد البوابات الحقول و القابر. لا زال الشارعين الرئيسيين و الساحة الرئيسية و كذا المخطط الشطرنجي قائمة في المدينة الأثرية تيمقاد بولاية باتنة.

2.5 المدينة في عصور الوسطى:

تميزت المدينة في العصور الوسطى (الأوروبية) بانطوائها داخل الحصون في محيط يشهد على ركودها، ما يميز هذه الفترة ميلاد ما يعرف بالباستيد *bastides* [1] كتخطيط جديد و نموذج عمراني مخالف لنموذج تخطيط المدينة الرومانية.

[1] Une bastide est une ville nouvelle close de fondation comtale, ou royale et ecclésiastique construite au Moyen-Âge sur la base d'un lotissement dont la plan régulier comporte une place centrale entourée d'un passage couvert ouvrant par des arcades, et d'une charte municipale permettant aux habitants de s'administrer avec un conseil élu.

الأشكال العمرانية السائدة في الأحياء السكنية في القرون الوسطى حافظت عموما على شبكات الطرق الضيقة و الملتوية، المساكن متلاصقة للاستفادة من الحماية التي يفرها السور المحيط بالمدينة. البنايات العمومية (الكنائس و دار البلدية) تتجلى في غالب الأحيان وفق استمرار مجالي و كتلة البنايات الخاصة (السكنات).

3.5 عصر النهضة:

العمران مرة أخرى مستوحى من تخطيط المدن الرومانية كأساس لتخطيط المدن الجديدة. مما يجب الاشارة له في هذه الحقبة أن إيطاليا السباقة حيث أتت بالرؤى الأولى حول تهيئة المدن – كنماذج أولى للمدن المثالية– خاصة إذا تعلق الأمر بتكوين معجم للأشكال العمرانية (تكييف أشكال سابقة على مستوى المدينة):

- ساحات بمخطط هندسي صارم
- جادات ذات مقطع مستقيم *avenue rectiligne*
- تنظيم و ترتيب الواجهات وفق عنصر معماري مكرر.

كما اشتهرت هذه الحقبة بتدخلات تعتبر جديدة منها:

1.3.5 المدن المحصنة:

تتجلى من خلال تدخلات منهجية لتحصين المدن الموجودة مما جر لتعديل جوهري في هيكلتها و بنيتها، كما تم إنشاء مدن جديدة في مواقع غير معمرة.

2.3.5 تجميل المدن *L'embellissement des villes* :

بدأت سياسة تجميل المدينة التي ميزت القرن الثامن عشر في باريس مع هنري الرابع وتحت إمرة لويس الرابع عشر لبقية المملكة. استجابة لمتطلبات التحديث و العصرنة المثاليين، يمزج هذا العمران بين الاهتمامات العملية (الرغبة و الإرادة في تسهيل حركة المرور والاهتمام بالسلامة و المرافق الحضرية ، وما إلى ذلك) ، و الناحية الجمالية (الكتل و المجمعات المعمارية، التجوال والحدائق، وانفتاح المدينة على بيئتها ، إلخ.) و السياسية (الساحات الملكية حيث تقام الاحتفالات العامة لتمجيد الملك...).

4.5 الثورة الصناعية:

ظهرت مشكلة تنظيم المدن مع الثورة الصناعية في القرن التاسع عشر، خاصة بعد موجة هجرة القوى العاملة من الريف نحو المدن حيث يتم استيطان جل المصانع، يضاف لذلك ما يتطلبه النشاط الصناعي من البنية التحتية لنقل الفراد و السلع و الطاقة (شبكة الطرق و السكك الحديدية و قنوات و شبكات نقل الطاقة و بعدها النقل الجوي).

الثورة الصناعية و ما حملته من نمو على الصعيد الاقتصادي و التكنولوجي رافقتها ايضا تراجعا على الصعيد الاجتماعي المتمثلة تدني في ظروف المعيشية المرتبطة بالاشتراطات الصحية لاسيما في البيئة السكنية و كذا ظروف العمل السيئة مما أفرز حالات من السخط و عدم الرضا تطورت لتغذي الفكر الثوري على الأوضاع السائدة. تشكل التدخلات الجدرية الهيكلية في باريس من طرف البارون هوسمان التي في ظاهرها تعمل على تحسين و تطهير البيئة في النسيج العمراني لكن في باطنها لتسهيل حركة الجند لمراقبة الثوار. على الصعيد العمراني و تشريعاته ظهر في هذه الفترة ميلاد ما يعرف بمخططات التراصف *plan d'alignement* و مخططات التطهير. ثم التخطيط و التشريعات العمرانية بدأت باعتماد قواعد التجزيئات الترابية بالرغم من العوائق المرتبطة بالملكية الخاصة التي تشكل حائلا للحصول على الأراضي للازمة لتجسيد المخططات العمرانية (خاصة بعد الإعلان عن حقوق الانسان 1789 و الذي

ينص في مادته 17 عن منع انتهاك الحق في الملكية الخاصة كحق أساسي، هذا الوضع عجل في سن قوانين تتوافق و حقوق الإنسان لكن بسيادة المنفعة أو المصلحة العامة على حساب المصالح الخاصة.

يمكن التطرق فيما يلي للتشريعات و القواعد المعتمدة في هذه الفترة و التي شكلت الانطلاقات الأولى لما يعرف اليوم بالتخطيط العمراني – سارية المفعول ليوم الناس هذا – لعل أبرزها، التراصف أو المحاذاة *plan d'alignement* و نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

1.4.5 المحاذاة *plan d'alignement* :

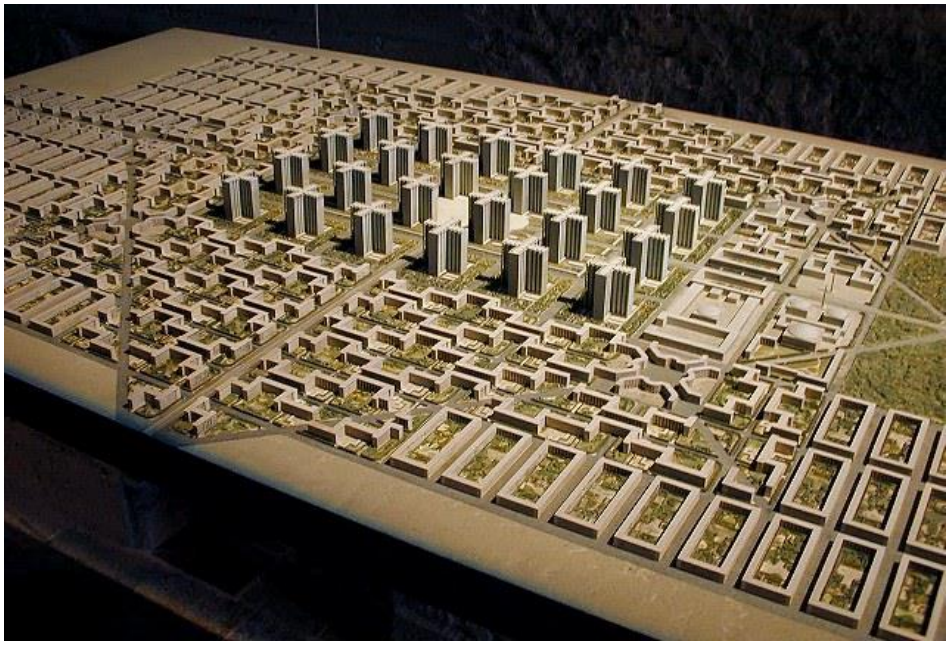
هذا المبدأ قديم لأنه يأتي من المرسوم الملكي لعام 1607 بفرنسا الذي ينص على أنه في أي مدينة يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، مخطط التراصف ينص على أنه في كل شارع هناك خط الذي لا يمكن للواجهات تجاوزه. ومع ذلك ، فهذه عملية بطيئة لا تنطبق إلا عند حدوث تهديم وإعادة البناء لاستحالة تطبيقها على نسيج موجود قبل اعتماد التشريع، و بذلك مظاهر اعتماد التشريع يستغرق عقودًا أو أكثر حتى تتحقق المواءمة بشكل كامل. يتم اليوم فرض مخطط التراصف بصورة مباشرة في أدوات التعمير أو بشكل غير مباشر في صورة حق ارتفاق مرفق بالمخططات العمرانية.

2.4.5 نزع الملكية للمنفعة العامة *l'expropriation pour cause d'utilité publique*:

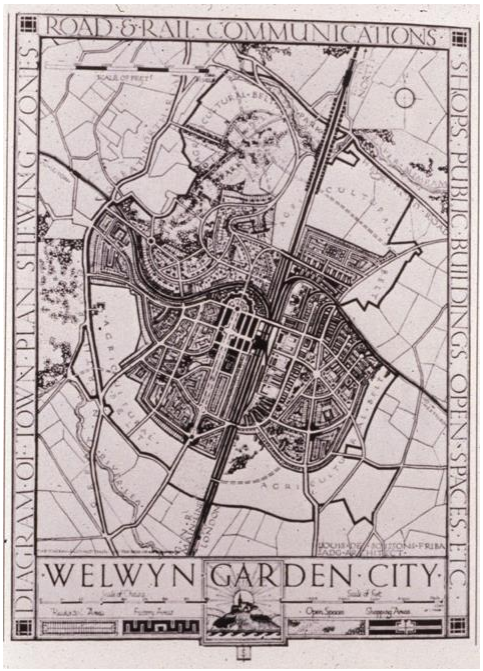
نزع الملكية للمنفعة العامة هو عملية إدارية تلزم من خلالها الدولة أو الجماعات المحلية الفرد بنقل ملكية مبنى أو جزء منها له، سواء تم بناؤه أم لا، لغرض المنفعة العامة ومقابل ذلك تعويض عادل منصف و مسبق – حسب قانون التوجيه العقاري–. يستند التنفيذ إلى إجراء يسمح للمالكين بالإفصاح عن آرائهم، من خلال التحقيق العام الذي يجريه مفوض تحقيق معين من قبل الدولة، يقوم الأخير بعد ذلك بإعداد تقرير يشير إلى المنفعة العامة للعملية المقترحة، وبعد ذلك تصدر السلطة المختصة إعلانًا عن المنفعة العامة.

5.5 العصر الحديث:

في نهاية القرن التاسع عشر و النصف الأول من القرن العشرين نمت المدن بشكر كبير من جراء الزيادة السكانية وما تتطلبه من مجال لتلبية الحاجيات المتزايدة للسكان، تجاوزت هذه المدن المخططات التي وضعت لتحتوي سكانها و احتياجاتهم قبل المدة المقررة مما أدى لظهور أحياء غير مخططة لا تتوفر على متطلبات الراحة و الأمان. هذا الوضع دفع بالمنظرين في ميدان التخطيط بالتفكير الجدي لإنقاذ هذه المدن و ذلك بطرح أفكار مستجدة لهدف الحد من تفشي هذا الوضع السلبي من جهة و من جهة ثانية تطوير المدن بطريقة تستجيب للتغيرات و التحولات الحاصلة و المحتملة، فمنهم من دعا لإنشاء مدن جديدة و منهم من ركز على تبني نماذج جديدة من التوسعات (أفقية و شاقولية) ومنهم من أصر على المحافظة على الأبنية و الطرز القديمة كشواهد حضرية. هذه التوجهات و الاتجاهات الفكرية تبلورت و تجسدت في أفكار تخطيطية نذكر منها: المدينة الممتدة لفرانك لويد، المدينة الشريطية لسوريا ماطا، المدينة الحدائقية لـ ابينزر هوارد ...الخ.(سنتناول أهم هذه الأفكار في الجزء المخصص لنظريات التخطيط)



المدينة المشعة للمعماري لوكوربيزييه



المدينة الحدائقية ولوين لهوارد

6 العناصر المتحكمة في التخطيط:

لما كان مفهوم التخطيط هو عكس العفوية و الارتجال، بمعنى آخر وضع صورة مستقبلية لما ستؤول له المدينة في حدود الامكانات المتاحة وفق ما تمليه الأسس و الأنظمة و التشريعات المعمول بها ثم الاستخدام الأمثل للوسائل و التقنيات المتاحة لبلوغ تخطيط بيئة عمرانية مستدامة. من هذا المنظور ثلاثة عناصر رئيسية تتحكم في عملية التخطيط تتجلى فيما يلي:

1.6 المكان:

و هو السند الأساسي للوجود البشري و نشاطاته بل و يحدده ويتحكم استمرارها و تطورها و في أسوء الحالات تتراجع و تضمحل، تتمثل معطيات المكان في العناصر الطبيعية (خصائص السطح من طوبوغرافيا و هيدرولوجيا و ما تحت الأرض من جيولوجيا و خصائص التربة و ما يترتب عنها من فرص مناسبة أو تهديدات محتملة) و كذا المناخ و عناصره (درجة حرارة الهواء و الرطوبة النسبية و حركة الرياح و التساقط).

2.6 النشاط البشري:

يتجلى في عبقرية الانسان في استغلال الامكانات المتاحة في تحويل المكان وعناصره لبيئة حضرية قابلة للعيش بل و العمل على تحسينها و ترقيتها و ذلك بالتحديث المستمر لمعايير الجودة و الرفاهية. فلما كان المكان هو السند الأول لوجود الحياة فإن الإنسان هو العامل المحفز الذي منه تنطلق العملية و لأجله تقوم، حيث يتدخل على المكان أو الأرض الطبيعية ليحولها لحواضر تتجلى من خلال النشاطات التي تميز الجنس البشري. كفاءة المخططات التي تعتبر النتيجة النهائية لعملية التخطيط قبل تجسيدها على أرض الواقع تمر عبر الاستغلال الأمثل للإمكانات و الوسائل و الموارد المتاحة مع وضع عدة سناريوهات للتنبؤ بالمستقبل حيث العمل على التقليل من الأخطاء و هدر الموارد و الوقت يصبح أكثر من ضرورة.

3.6 الوقت:

التحكم في عامل الزمن يشكل المفتاح الأساسي لنجاح عملية التخطيط، و يتحقق هذا من خلال مؤشرين: الأول التحكم في مدة الانجاز للمشروع، فالمشاريع الناجحة تخصص الوقت الكافي للتخطيط و الذي

يشكل التحليل أهم مركباته، ثم مدة الانجاز يتم اليوم التحكم فيها بشكل مذهل نظر للتقدم المسجل في تقنيات و تكنولوجيات و كذا أساليب التنفيذ، على العكس في البلاد العربية حيث لا يخصص الوقت الكافي للدراسة و التحليل بينما تطول مدة الانجاز و تدون تأخيرات متتالية على إثرها مدة صلاحية المشروع تنتهي عند تسليمها. المؤشر الثاني يرتبط بالأخذ بالحسبان للتغيرات المحتملة عبر متغير الزمن و افتراض بدائل لتغيرات غير مرغوب فيها.

7 المفاهيم المعتمدة في عملية التخطيط:

لما كان الهدف المتوخى من التخطيط العمراني استشراف بلوغ بيئة عمرانية تحقق جودة الحياة و ذلك بالاستغلال الأمثل و الفعال للموارد و الإمكانات المتاحة بشرية كانت أو مادية أو معنوية مع العمل على تجنب الوقوع في الأخطاء و تجنب الهدر في العناصر سالفة الذكر. توجد ستة عناصر يتم الاعتماد عليها لبلوغ هذا الهدف تتمثل في:

1.7 الواقعية:

يسعى التخطيط لتحقيق هدف يمكن بلوغه لا حلما صعب المنال، يضاف لذلك وضع خطة وفق الامكانات المتاحة تكون منسجمة و الواقع تهدف لتحقيق الممكن و المعقول وفق تقديرات الموارد المتاحة.

2.7 ترتيب الأولويات:

أي الترتيب حسب الأكثر أهمية، حيث يتم مباشرة المشاريع المستعجلة، فالحاجة الإنسانية تجعل من توفير السكن الانشغال الأول تليها الخدمات الأساسية ثم الأنشطة....الخ

3.7 الشمول و التكامل:

أي دراسة لتخطيط قطاع ما يجب أن تأخذ بالحسبان التأثير على المحيط المجاور بل حتى على مستوى المدينة ثم الإقليم الذي يحتويها.

4.7 الاستمرارية:

يجب أن يواكب التخطيط ما يحدث في المجتمع من تقدم و تطور بصورة مستمرة لتحسين الأداء الوظيفي و المجالي و للنسيج الموجود و ضمان استمراره (التقييم ما بعد الاشغال).

5.7 المرونة:

نظرا لاحتمال بروز أو ظهور عوامل مفاجئة لم تكن في الحسبان أثناء التنفيذ، هذا الوضع يستوجب تغيرا في مسار الخطة و بالتالي و جب و من البداية أن تكون المخططات مرنة تتقبل اجراء تعديلات لمجابهة التغيرات المتوقعة.

6.7 التوازن بين الجانب الاقتصادي و الاجتماعي:

الغاية من إعداد المخططات ليس و فقط لتحقيق أهداف اقتصادية بل لبلوغ توازن بين التنمية الاقتصادية و المنفعة الاجتماعية للفرد و المجتمع على حد سواء.

8 الجوانب الواجب مراعاتها في تخطيط المدن:

ان كانت المفاهيم المذكورة أعلاه تشكل أسس و قواعد يتقيد بها القائم بعملية التخطيط لبلوغ جودة مرتجاة، فتوجد جوانب أخرى لا تشكل قواعد أو أسس و لكن جوانب يُستلزم أخذاها بالحسبان لبلوغ الجودة و النوعية المطلوبة تتمثل أساسا في:

- مراعاة الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية و النفسية كمكونات أساسية للمخطط (الجوانب غير المرئية)، هذا ما يعرف بالجانب السلوكي و علاقته بالبيئة المادية أو المشيدة،
- الأخذ بالحسبان لخصائص الموقع و الموضع الحالي و ما سيؤول إليه الأمر بعد تنفيذ المخطط،
- التعامل مع المشروع ضمن وعاء المدينة و نسيجها ككل، بتعبير آخر تنفيذ المشروع بعد التخطيط يجب توقع ما سيقدمه أو تأثيره على النسيج الموجود إيجابا كان أو سلبا.
- مسار و مسعى التخطيط عملية تتداخل فيها عدة اختصاصات و بالتالي من الواجب الاطلاح بورة مستمرة على البحوث الجديدة في الاختصاصات التي تخدم التخطيط و الاضافات التي تقدمها،
- مراعاة توجيهات و توصيات المستويات العليا للتخطيط و التقيد بها،
- مراعاة التنوع العرقي و الثقافي و حتى الطبقي و التي تفضى لبيئات اجتماعية غير متجانسة و التي غالبا ما كانت السبب الجوهري لفشل سياسات التخطيط لاسيما البيئة السكنية و التي بنيت على تصور يقصي فئات اجتماعية (الأقليات العرقية و الطبقات الاجتماعية محدودة الدخل)،
- العمل على تجنب التمايز الاجتماعي من خلال تخصيص مجالات منفصلة لفئات اجتماعية معينة (المجمعات المغلقة *gate communities* أو الغيتوهات *les ghettos*)

– العمل على تحقيق توازن في توزيع الخدمات و النشاطات و تفادي تركيزها في منطقة دون الأخرى كانتشار أحياء حجمها في بعض الاحيان يكاد يضاهي مدينة يطلق عليها المدينة المرقد بسبب غياب الخدمات و النشاطات (*les villes dortoirs*).

9 الاختصاصات المساهمة في التخطيط العمراني:

أما فيما يخص المتخصص في الجغرافيا فيعمل على جمع المعطيات و تحليلها و التي بدورها تنقسم لشقين أحدهما بشري يتضمن: السكان و الطابع العمراني و الأنشطة و الخدمات و الإشكالات المطروحة و استخدامات الأرض الحضرية، أما الشق الثاني فيتضمن: سطح الرض و المناخ و عناصره و تحليل التربة و الهيدرولوجيا و الأخطار الطبيعية و التلوث.

الاختصاص الثاني يتمثل في الاقتصاد حيث يهتم بسعر الأرض و المستوى المعيشي و الجدوى الاقتصادية و الموارد الاقتصادية و المؤسسات المصرفية و الأنشطة الاقتصادية و مقومات التنمية.

الاختصاص الثالث يتجلى في علم الاجتماع يعتمد على العادات و التقاليد و التركيبة الأسرية و مستوى التعليم و ثقافة المجتمع و الفئات العمرية و السكان النشطين و المستوى المعيشي.

الاختصاص الأخير يتعلق في كل ما يرتبط بالهندسة إذ يهتم بإعداد المخططات الرئيسية و التصاميم العمرانية و الحالة الفيزيائية للعمران و مختلف التدخلات العمرانية و النقل الحضري و الطرق و الشبكات المختلفة...الخ